

KEINUTIE 9

47. KAUPUNGINOSA MELLUNKYLÄ, KONTULA

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



Kuva: Arkkitehtitoimisto Hedman & Matomäki Oy

ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12526
PÄIVÄTTY 26.2.2019

Asemakaavan muutos koskee:

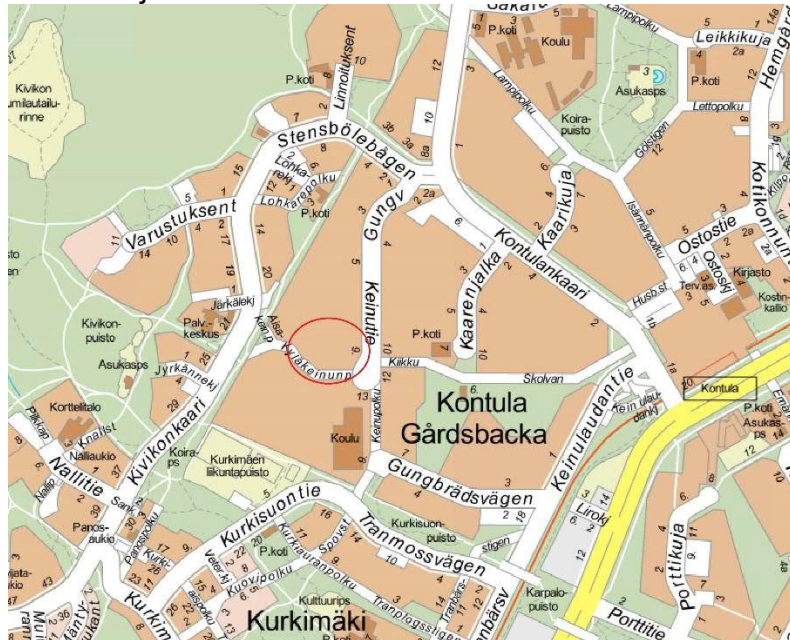
Helsingin kaupungin
47. kaupunginosan (Mellunkylä, Kontula)
korttelin 47018 tonttia 11

Kaavan nimi:
Keinutie 9

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 5.12.2017
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 28.9.–29.10.2018
Kaupunkiympäristölautakunta: 26.2.2019
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Laura Viljakainen, arkkitehti; Kaisa Karilas, arkkitehti; Anri Linden, yksikön päällikkö

Kaavapiirtäminen: Erkki Evinsalo, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu: Jussi Jääskä, liikenneinsinööri

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu: maisema-arkkitehti Mari Soini, aluesuunnittelija Nina Mouhu

Rakennussuojelu: Sakari Mentu, arkkitehti

Teknistaloudelliset asiat: Pekka Leivo, projektipäällikkö, Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri, Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri, Mikko Tervola, insinööri

Yleiskaavoitus: Tapani Rauramo, arkkitehti

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit: Tapio Laalo, tontti-asiamies

Rakennusvalvontapalvelut: Ossi Lehtinen, arkkitehti

Ympäristöpalvelut: Esa Nikunen, ympäristöjohtaja

Kaupunkimittaushuoneistopalvelut: Jorma Gröhn, paikkatietoasiantuntija

Pelastuslaitos: Pulmu Waitinen, vanhempi palotarkastaja

Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala: Liisa Pohjolainen, toimialajohtaja

Kaupunginkanslia: Kari Pudas, aluerakentamispäällikkö

Muut viranomaistahot

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY: Sini Lehtonen

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL: Teuvo Syrjälä

Hakijataho

As Oy Keinutie 9

Hankesuunnittelu

Arkkitehtitoimisto Hedman & Matomäki Oy

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ	5
ASEMAKAAVAN KUVAUS	5
Tavoitteet	5
Mitoitus	6
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	6
Liikenne	6
Palvelut	7
Esteettömyys	7
Luonnonympäristö	7
Ekologinen kestävyys	8
Yhdyskuntatekninen huolto	8
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	8
Pelastusturvallisuus	9
Vaikutukset	9
TOTEUTUS	10
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	10
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	10
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	12

LIITTEET

1 Seurantalomake

2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

3 Kuvat ja kartat

- Sijaintikartta
- Ilmakuva
- Asemakaavakartta (A4)
- Havainnekuva
- Ote maakuntakaavasta
- Ote 2. vaihemaakuntakaavasta
- Ote Helsingin yleiskaavasta (2016)
- Ote voimassa olevista asemakaavoista

4 Viitesuunnitelma

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
-

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos koskee Kontulan kerrostaloalueen Keinutie 9:n tonttia. Kaavaratkaisu mahdollistaa tontin lisärakentamisen.

Tavoitteena on tontin lisärakentaminen siten, että sille sijoitetaan uusi kahdeksankerroksinen pistetalo. Keinutie 9:n nykyinen rakennus esitetään säilytettäväksi. Tontille sijoittuvan uudisrakennuksen autopaikat on mahdollista sijoittaa nykyisten autopaikkojen yhteyteen.

Tontin nykyisestä rakennusoikeudesta 5 150 k-m² on käytetty 4 800 k-m². Uutta asuntokerrosalaa on 3 950 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 100 asukasta.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Kontulan palvelujen väestöpohja kasvaa.

Tontti on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Kaavaehdotuksesta tehtiin 5 muistutusta, joista 1 oli adressi (allekirjoittajia yhteensä 26). Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat Keinutien alueen täydennysrakentamiseen, ehdotetun lisärakentamisen kokoon, sijaintiin ja lainmukaisuuteen, suunnitellun rakennuksen hallintamuotoon ja talotyyppeihin sekä jätekeräyksen ratkaisuihin. Luonnonvaraista maastoa toivottiin säilytettävän mahdollisimman paljon.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa ei esitetty huomautettavaa. Mikäli pysäköintialueen ajoyhteyteen tulee muutoksia kaavassa esitetystä, pyydettiin ottamaan yhteyttä Helsingin seudun liikenne- ja viikentehtävään (HSL).

Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on kaupungin strategian mukaisesti edistää täydennysrakentamista ja toteuttaa AM-ohjelman asuntotuotantotavoitetta.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 8 792 m².

Nykyinen kaavan mukainen kerrosala on 5 150 k-m². Tarkistuslaskennan mukainen rakennettu kerrosala on 4 800 k-m². Kaavaratkaisun mukainen uuden kerrosalan lisäys on 3 950 k-m². Yhteensä kerrosalaa on 8 750 k-m².

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaavamuutoksen tontit ovat osa Kontulan pääosin 1960–70-luvulla aluerakentamiskohteenä rakentunutta kerrostalolähiötä, jolle ovat ominaisia suuret rakennusmassat ja väljät puistomaiset pihat, joissa tonttien rajat eivät erotu.

Kontulan rakennetusta ympäristöstä tehdyssä selvityksessä (1995:12, Liisa Kuokkanen-Suomi ja Riitta Salastie) todetaan Kontulan keskeisiksi ominaisuuksiksi funktionalistinen (väljä ja tarkoituksenmukainen) kaava, puhdas asuntoalueen luonne, suuri mittakaava ja korttelirakenne ("*metsässä olevat talot*").

Kontulassa rakennusten ominaispiirteitä ovat pääosin tasaiset kattomuodot, sokkelikerroksen korostaminen, vaalea julkisivuväriytyy ja nauhaikkunat.

Korttelipihoille ovat ominaisia väljyys ja varttuneet metsiköt.

Tontilla on Matti Hakurin suunnittelema vuonna 1966 valmistunut kahdeksankerroksinen rakennus. Etelä- ja länsipuolelta tontti rajautuu Kyläkeinunpolkuun. Itälaidalla on tontin pysäköintialue ja Keinutie. Korttelikokonaisuus jatkuu tontin pohjoispuolella.

Asuinrakennusten korttelialue (AK)

Tontin pihan puolelle on suunniteltu yksi kahdeksankerroksinen yhden portaan asuinrakennus (3 942 k-m²). Nykyisistä autopaikeista riittää myös uudisrakennuksen tarpeisiin. Niiden lisäksi sijoitetaan uusia autopaiikkoja nykyisen pysäköintialueen yhteyteen.

Liikenne

Lähtökohdat

Keinutien liikennemäärä on nykyisin noin 700 ajon./vrk. Kadun eteläpäässä on linja-auton 95 (Itäkeskus–Mellunmäki M–Kontula

M–Keinutie) päätepysäkki ja kääntöpaikka. Linja-autolla on enimmillään 6 lähtöä tunnissa. Kivikonkaarella on muuta bussitarjontaa 57 Kontula–Viikki–Pasila–Munkkiniemi ja 94A Kontulan metroasemalle.

Kiikku–Kyläkeinunpolku on osa esikaupunkialueiden pääpyörätieverkon mukaista tavoiteverkkoa. Asemakaava-alueen länsireunalla Kivikonkaaren varressa on etelä-pohjoissuuntainen tavoiteverkon mukainen pääpyörätie.

Kaavaratkaisu

Lisärakentaminen ei olennaisesti lisää autoliikennettä alueella. Pysäköintiin hyödynnetään pääosin nykyisen asuntorakentamisen ylimääräisiä pysäköintipaikkoja. Joukkoliikenneyhteydet tästä paikasta ovat hyvät. Tontin ei ole edellytetty rakentavan vieraspysäköintipaikkoja tontille, sillä Keinutien kadunvarsipysäköintimahdollisuudet on arvioitu tyydyttävän vieraspysäköintitarpeen.

Palvelut

Lähtökohdat

Lähiympäristössä on hyvät lapsiperheiden palvelut: ala-aste, päiväkotij ja leikkipuisto. Kontulan keskuksessa noin 700 metrin päässä on monipuoliset julkiset ja kaupalliset palvelut.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Tontilla kasvaa varttunutta puustoa, sekä lehtipuustoa että mäntyjä. Pihalla on laajasti avokallioalueita. Nykyinen piha-alue on todella laaja.

Helsingin luontotietojärjestelmän mukaan (3.4.2018) tontilla ei ole erityisiä luontoarvoja.

Kaavaratkaisu

Tontin puustoisuus vähenee, mutta melko laajoja avokallioalueita ja puustoa on mahdollista säästää.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Lisärakentaminen sijoittuu jalankulkuetäisyydelle metroasemasta ja runkoliikenteen pysäkistä.

Kaavaratkaisu

Asemakaavassa noudatetaan Helsingin viherkerrointa (uudistettu versio 2018). Viherkertoimen tavoitetaso tontilla on 0.90.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Kaavaratkaisu

Tontin 47018/14 liittämistapa yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin voidaan määrittää vasta rakennuslupavaiheessa laadittavissa liitoskohtaselvityksissä. Liittymissuunnat voivat sijaita joko Kyläkeinunpolun kautta tai tontin 47018/15 kautta Keinutielle. Jälkimmäisen vaihtoehdon mahdollistamiseksi kaavassa on 8 metriä leveä johtokujamerkintä tontin 47018/15 pohjoisreunassa.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Maanpinnan korkeusasema kaava-alueella vaihtelee välillä noin +34,6 - +38,1. Maanpinnan topografia on pääpiirteissään loivapiirteistä.

Kaava-alue sijaitsee kallio- ja kitkamaa-alueella. Maapeitteen paksaus vaihtelee välillä noin 0–2 metriä.

Pohjaveden pinnan korkeusasemasta ei ole tarkkaa tietoa.

Kaavaratkaisu

Alustavan arvion mukaan rakennus voidaan perustaa maanvaaraan tai murskearinan välityksellä kallion varaan.

Rakennuksen perustaminen edellyttää louhintaa.

Lopullinen perustamistapa valitaan kohteessa tehtävien maaperätutkimusten ja suunnittelun perusteella.

Maaperä on rakennettavuudeltaan hyvää.

Louhinnassa tulee huomioida alueella olemassa olevat rakennukset ja rakenteet sekä niiden tärinärajat ja mahdolliset muut tärinäherkät rakenteet tärinärajoineen.

Pelastusturvallisuus

Kaavaratkaisu

Huolto- ja pelastusajo järjestetään Keinutie 9:n tontin kautta. Pelastustiejärjestelyt on esitetty selostuksen liitteenä olevassa viitesuunnitelmassa.

Kaavaratkaisun toteuttamisella ei saa heikentää nykyisen Keinutie 9:n pelastusturvallisuutta tai hätäpoistumistiejärjestelyjä.

Vaikutukset

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille välittömiä kustannuksia.

Asemakaavamuutos nostaa tontin arvoa ja tuottaa omistajalle merkittävää taloudellista hyötyä. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavan toteuttaminen tiivistää kaupunkirakennetta. Täydennysrakentaminen tukeutuu kaupungin strategian mukaisesti nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen. Asuntorakentamismahdollisuudet lisääntyvät hyvien joukkoliikenneyhteyksien lähellä. Naapuritonttien asuntojen näkymät rajautuvat aikaisempaa enemmän. Kaavaratkaisun toteuttaminen vahvistaa Kontulan palvelujen väestöpohjaa.

Vaikutukset luontoon, maisemaan ja kaupunkikuvaan

Pihan puustoinen ja kallioinen ilme säilyy osittain. Tontille on mahdollista jättää sillä sijaitsevaa varttunutta puustoa. Kaupunkikuva muuttuu rakennetummaksi. Lisärakentaminen muuttaa korttelin nykyistä rakennetta ja sommitelmaa, mutta uuden rakennuksen

korkeus ja sen sijoittaminen vapaasti maastoon vastaa alueella olevia ratkaisuja.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Autoliikenne lisääntyy Keinutiellä noin 70 ajoneuvoa/vrk.

Kaava luo edellytykset korkeatasoisten yhdyskuntateknisen huollon palveluiden järjestämiselle kaava-alueella.

Uudisrakennus liitetään yhdyskuntateknisen huollon järjestelmiin.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Helsingin viherkertoimen käyttö tontin vihertehokkuuden mittarina edistää ilmastotietoisten suunnitteluratkaisujen kehittämistä.

Hulevesien hallittu käsittely ja suositeltu uusiutuvan energian hyödyntäminen toteutuksessa parantavat edellytyksiä ilmastonmuutokseen sopeutumiseen.

Tontin hulevesien hallinnan suunnittelussa noudatetaan Helsingin rakennusvalvonnan ohjetta ”hulevesien hallinta tonteilla”, lokakuu 2017.

TOTEUTUS

Tonttien jätekeräyspisteet on mahdollista sijoittaa asemakaavaehdotuksen mukaisessa ratkaisussa myös erikseen tonteittain. Tonttien jätehuollon ratkaisut esitetään tarkemmin toteutussuunnittelu- vaiheessa rakennuslupahakemuksessa.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavia:

- luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen
 - suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä
-

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

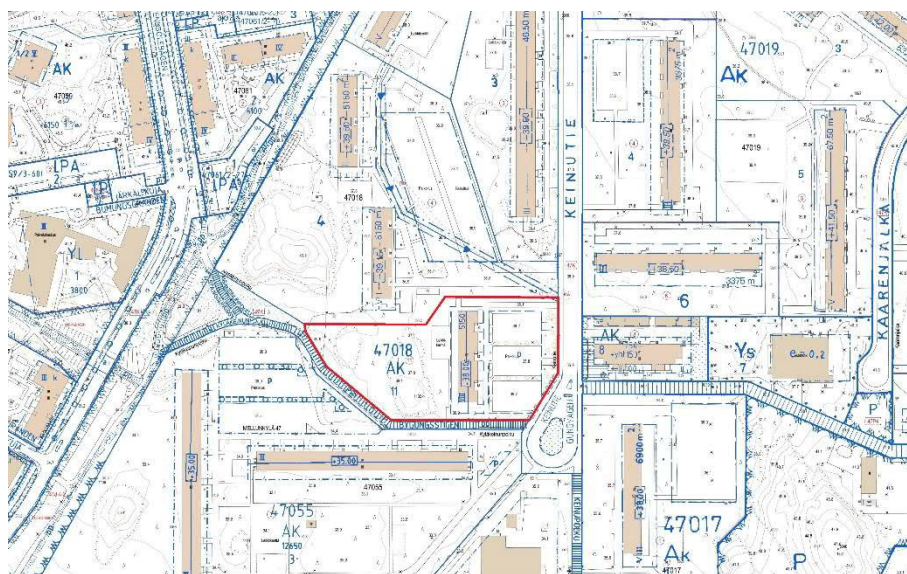
Yleiskaava

Helsingin yleiskaavan (2016, tullut voimaan 5.12.2018) mukaan alue on asuntovaltaista aluetta A2, jolla korttelitehokkuus on pääasiassa 1,0-2,0. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan (2016) mukainen.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830 (tullut voimaan kokonaisuudessaan 18.11.2011) mukaan alue on esikaupunkialueiden pintakallioaluetta. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 9790 (tullut voimaan 22.11.1991).



Ote ajantasa-asemakaavasta

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittausspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Korttelialue on yksityisomistuksessa. Kaavamuutoksesta aiheutuu maanomistajalle merkittävää hyötyä, joten tonttiyksikkö käy maanomistajan kanssa kaupunginhallituksen 9.6.2014 (685 §) tekemän päätöksen mukaiset neuvottelut. Kaavamuutosta ei tule hyväksyä ennen kuin maankäyttösopimus on allekirjoitettu.

Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asemakaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2017 tontin omistajan hakemuksesta.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala (ent. opetusvirasto)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti.

Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi sekä lehti-ilmoituksella Helsingin uutiset -lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 2.1.–26.1.2018 seuraavissa paikoissa:

- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
-

- Kontulan kirjastossa, Ostostie 4
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Asukastilaisuus pidettiin 11.1.2018 Helsingin yhteislyseolla.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisen kannanotto osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistui täydennysrakentamiseen Kontulan metroaseman, ostoskeskuksen ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärelle. Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen metroaseman läheisyydessä tukee Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelman HLJ 2015 tavoitteiden toteutumista ja on HSL:n näkökulmasta kannatettavaa. Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymällä ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialalla ei ole huomautettavaa Keinutie 9 asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipide osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistui asemakaavamuutosta hakevan taloyhtiön taloudellisiin syihin lisärakentaa, valaistusolosuhteiden ja näkymien muuttumiseen taloyhtiön omalla ja naapuritontilla, uuden rakennuksen korkeuteen sekä 1960-luvulla rakennetun alueen rakennustyylin ja nykyisten talojen sijoittelun symmetrian muuttumiseen. Myös olevien asuntojen hintojen pelätään laskevan ja häiriköinnin lisääntyvän. Lisärakentamista ehdotetaan mielipiteessä siirrettäväksi Keinutien ja Kyläkeinunpolun kulmaan osittain bussein 95 päätepysäkin päälle maanvaihtojen avulla. Kirjallisia mielipiteitä saapui 1 kpl.

Nähtävilläoloaikana saatiin 1 mielipide myös puhelimitse. Puhelimitse annetussa palautteessa todettiin, että osoitteessa Keinutie 11 sijaitsevan asunnon ikkunoiden eteen rakennettava uusi rakennus muuttaa näköaloja, naapuriin ei haluta vuokra-asuntoja sekä esitettiin mielipiteitä muihin aiheisiin, jotka eivät ole kaavoitusasioita.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 28.9.–29.10.2018

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin 5 muistutusta, joista 1 oli adressi (allekirjoittajia yhteensä 26).

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat Keinutien alueen täydennysrakentamiseen, ehdotetun lisärakentamisen kokoon, sijaintiin ja lainmukaisuuteen, suunnitellun rakennuksen hallintamuotoon ja talotyyppiin sekä jätekeräyksen ratkaisuihin. Luonnonvaraista maastoa toivottiin säilytettävän mahdollisimman paljon.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa ei esitetty huomautettavaa. Mikäli pysäköintialueen ajoyhteyteen tulee muutoksia kaavassa esitetystä, pyydettiin ottamaan yhteyttä Helsingin seudun liikenne-kuntayhtymään (HSL).

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)

Seuraava taho ilmoitti, ettei ole lausuttavaa: Helen Oy.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Kaavan tavoitteet huomioon ottaen, kaavaehdotusta ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa julkisen nähtävilläolon yhteydessä esitettyjen huomautusten johdosta.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin tehdyt muutokset:

Kaavaehdotuksen jatkosuunnittelun johdosta:

- Julkisivuja koskeva kaavamääräys on muutettu muotoon: Rakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää vaaleaa kiviainesta.

Kaavakarttaan on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia. Kirjoitusvirhe on korjattu.

Aineistoon tehdyt täydennykset:

- kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta
- kaavaselostukseen on hakijan pyynnöstä lisätty tarkennus jätehuollon ratkaisuihin kohtaan Toteutus.
- kaavaselostukseen on päivitetty Helsingin yleiskaavan voimaantulo.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa. Niitä, joiden etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen sähköpostilla.

Kaavaehdotuksen esittäminen kaupunginhallitukselle

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle 26.2.2019 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12526 hyväksymistä.

Helsingissä 26.2.2019

Marja Piimies

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki Täyttämispvm	27.08.2018
Kaavan nimi	Keinutie 9	
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	05.12.2017
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	09112526
Generoitu kaavatunnus		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,8792	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]0,8792

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,8792	100,0	8750	1,00		3600
A yhteensä	0,8792	100,0	8750	1,00		3600
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

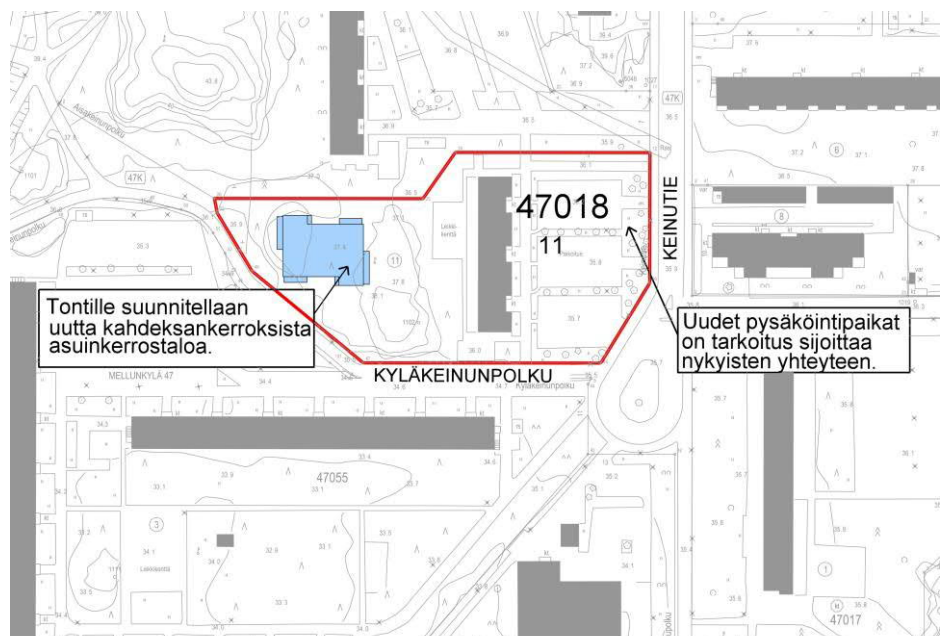
Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,8792	100,0	8750	1,00		3600
A yhteensä	0,8792	100,0	8750	1,00		3600
AK	0,8792	100,0	8750	1,00		3600
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

5.12.2017

Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoitus**KEINUTIE 9 ASEMAKAAVAN MUUTOS****OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA**

**Keinutie 9:n tontille (47018/11) suunnitellaan uutta kahdeksankerrok-
sista asuinkerrostaloa. Suunnitelmassa uudet autopaikat sijoittuvat
olemassa olevan pysäköintikentän yhteyteen. Kaavan valmistelija on
tavattavissa Helsingin yhteislyseolla 11. tammikuuta, jolloin hankkeen
lähtökohdista ja valmisteluaineistosta on mahdollista esittää kysy-
myksiä.**

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Asemakaavan muutos koskee Keinitie 9:n tonttia. Tavoitteena on mahdollistaa uuden asuinkerrostalon rakentaminen. Kahdeksankerroksinen rakennus sijoittuu tontin pihan puolelle. Uudisrakennuksen autopaikat sijoittuvat olemassa olevan pysäköintikentän yhteyteen. Kaavan tavoitteena on kaupungin strategian mukaisesti edistää täydennysrakentamista ja toteuttaa AM-ohjelman asuntotuotantotavoitetta.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASSA (OAS) esitetään miksi kaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä.

Osallistuminen ja aineistot

Kaavan valmistelija on tavattavissa 11.1.2018 klo 17.30 alkaen Helsingin yhteislyseolla, Rintinpolku 2, Mellunkylän palvelutilaverkkosuunnitelman esittelytyöpajan yhteydessä. Tilaisuus päättyy klo 20.00.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa on esillä 2.1.–26.1.2018 seuraavissa paikoissa:

- Kontulan kirjastossa, Ostostie 4
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Aineistoon voi käydä tutustumassa info- ja näyttelytila Laiturin asiakaspalvelussa (käyntiosoite Narinkka 2), jossa saa henkilökohtaista neuvontaa. Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun kartta.hel.fi/suunnitelmat.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 26.1.2018**. Niille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa, lähetetään tieto lautakunnan päätöksistä.

Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13) tai sähköpostilla helsinki.kirjaamo@hel.fi.

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen.

Kun mielipiteet on saatu, suunnittelu etenee ja laaditaan kaavaehdotus. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
 - seurat ja yhdistykset
 - Kontula-Seura ry
 - Kurkimäki-Seura ry
 - Kivikko-Seura ry
 - Kontulan ostoskeskuksen yrittäjäyhdistys ry
 - Helsingin Yrittäjät
 - asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
-

- pelastuslaitos
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala



Kuva: Arkkitehtitoimisto Hedman & Matomäki Oy

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa ihmisten elinoloihin, elinympäristöön, kaupunkikuvaan, luontoon, maisemaan ja liikenteeseen ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat sekä tarvittaessa muut viranomaiset ja osalliset.

Suunnittelun taustatietoa

Tontti on yksityisomistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajan hakemuksesta. Kaupunki valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella kyseeseen tulevan maankäyttösopimuksen hakijan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Voimassa olevassa asemakaavassa (1991) alue on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi.

Voimassa olevassa Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi alueeksi.

Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alue on merkitty asuntovaltaiseksi A2 alueeksi.

Suunnittelualueetta koskevia suunnitelmia ja selvityksiä:

- Mellunkylän alueellinen kehittämissuunnitelma (2011)
- Kontula aluerakentamisen mallikohteena, (Ksv 1994)

Tontilla sijaitsee nykyisin yksi kahdeksankerroksinen asuinkerrostalo.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Laura Viljakainen, arkkitehti, p. (09) 310 37243,
laura.viljakainen@hel.fi

Liikenne

Jussi Jääskä, insinööri, p. (09) 310 37129, jussi.jaaska@hel.fi

Teknistaloudelliset asiat

Pekka Leivo, diplomi-insinööri, p. (09) 310 37388, pekka.leivo@hel.fi

Julkiset ulkotilat, maisema

Mari Soini, maisema-arkkitehti p. (09) 310 37479, mari.soini@hel.fi

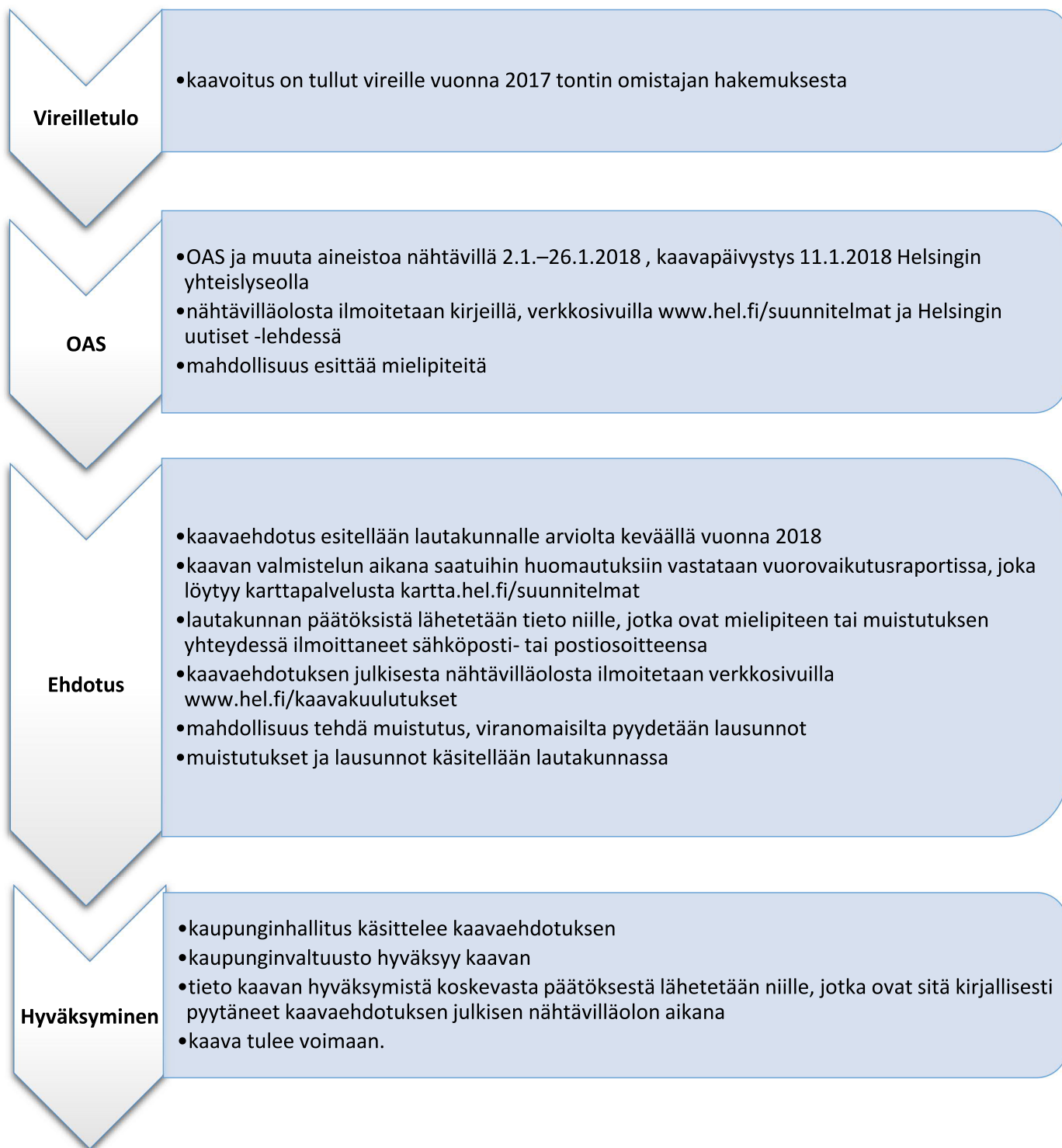
Rakennussuojelu

Sakari Mentu, arkkitehti, p. (09) 310 37217, sakari.mentu@hel.fi



Kaupunkisuunnittelua voi seurata sosiaalisen median kanavissa (facebook.com/helsinkikaupunkiymparisto ja twitter.com/helsinkikymp) sekä SuunnitelmaVahti-palvelun avulla, jonka voit tilata osoitteesta www.hel.fi/suunnitelmaVahti.

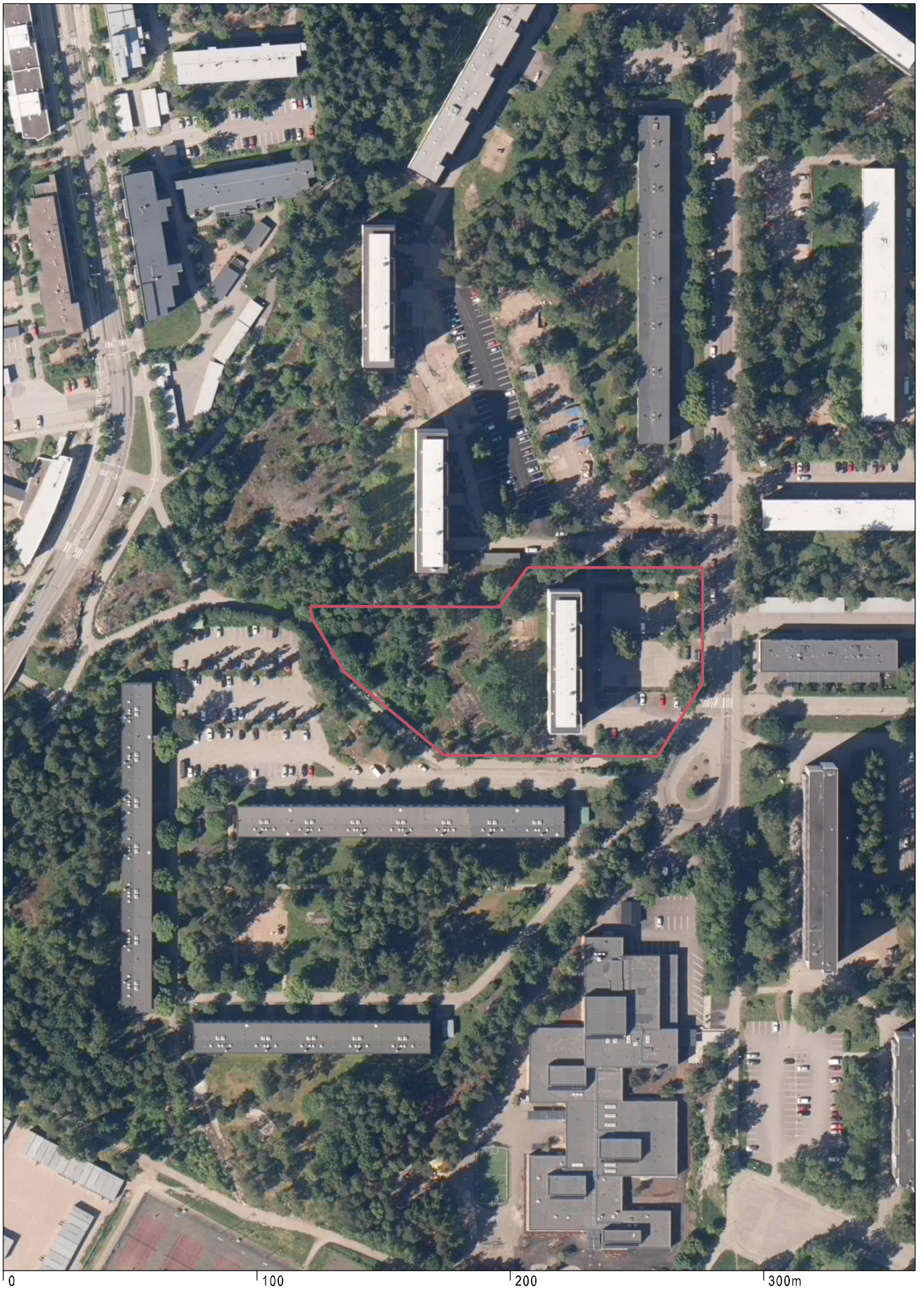
Kaavoituksen eteneminen





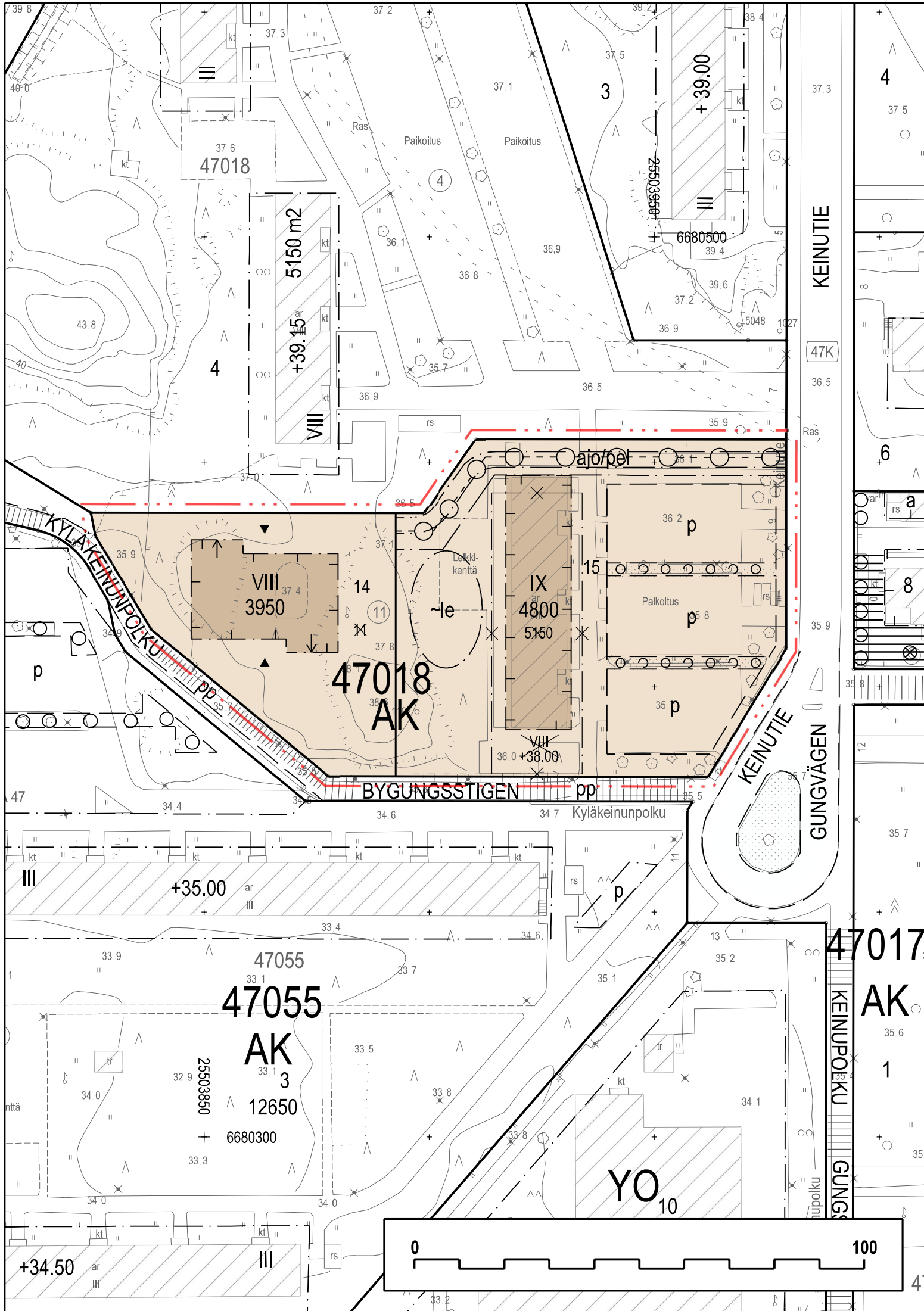
SIJAINTIKARTTA
Keinutie 9, Mellunkylä, Kontula

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Itäinen alueyksikkö / täydennysrakentamistimi



ILMAKUVA
Keinutie 9, Mellunkylä, Kontula
Alueen rajaus

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Itäinen alueyksikkö / täydennysrakentamistiimi



47018

5150 m²

+39.15 ar

VIII

VIII
3950

47018
AK

IX
4800

5150

VIII
3600

+38.00

+39.00

25503950

6680500

47055

AK

12650

3

25503850

+ 6680300

YO
10

KEINUTIE

47K

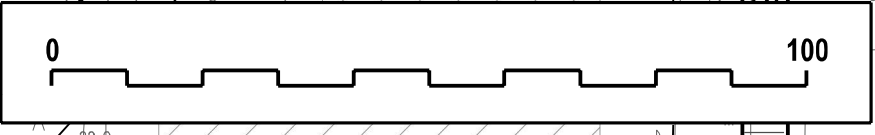
GUNGVÄGEN

KEINUPOLKU

47017

AK

1



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.



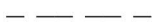
2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



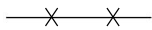
Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

47018

Korttelin numero.

14

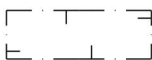
Ohjeellisen tontin numero.

3950

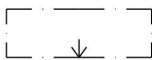
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

IX

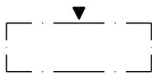
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



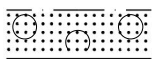
Rakennusala.



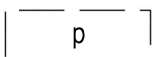
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



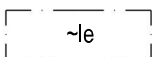
Merkintä osoittaa rakennuksen sivun, jolla tulee olla suora uloskäynti porrashuoneista.



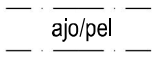
Likimääräinen puilla ja penssailla istutettavana pidettävä alueen osa.



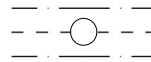
Ohjeellinen pysäköimispaikka.



Likimääräinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



Ajoyhteys. Pelastustie.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Johtokuja-alueelle ei saa istuttaa syvään juurtuvia puita tai pensaita.

RAKENTAMINEN JA KAUPUNKIKUVA

Rakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää vaaleaa kiviainesta. Olemassa olevaa rakennusta korjattaessa tai laajennettaessa saadaan käyttää myös olemassa olevan rakennuksen julkisivumateriaalia.

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Kaikissa uusissa asunnoissa tulee olla parveke tai terassi. Kaikki parvekkeet ja terassit saavat ulottua 2 m rakennusalan ulkopuolelle. Parvekkeiden rakenteita ei saa sijoittaa maantasossa julkisivulinjan ulkopuolelle.

Ilmanvaihtokonehuoneen saa rakentaa rakennuksen ylimmän kerroksen yläpuolelle. Ilmanvaihtokonehuone on suunniteltava osaksi muuta rakennuskokonaisuutta.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ AK-KORTTELIALUEELLA

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa:

-asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja, saunoja ja talopesuloita, kuivaus- ja jätehuoneita, harraste-, kokoontumis- tai vastaavia yhteistiloja -pysäköinti- ja teknisiä tiloja ja niiden vaatimia kuiluja ja hormeja

Uuden rakennuksen asukkaiden käyttöön tulee rakentaa:

-riittävät yhteiset vapaa-ajan tilat
-talopesula ja kuivaustilat

Varastotilat voi toteuttaa kahden tontin yhteisinä. Yhteistilat tulee varustaa suurin ikkunoin.

Leikkipaikat saa toteuttaa tonttien yhteisinä niin, että leikkipaikka saa sijaita toisen tontin puolella.

Asuntojen huoneistoalasta tulee vähintään 50% toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/ keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän. Määräys ei koske vuokra-asuntoja.

PIHA-ALUEET JA ULKOTILAT

Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, oleskelualueina tai pysäköintiin, on säilytettävä luonnonmukaisina tai istutettava ja niiden kaupunkikuvallisesti arvokas puusto on säilytettävä.

Tontit saa aidata ainoastaan istutuksin.

Tonteilla, jotka rajautuvat toisiinsa, tulee pelastustiet, leikki- ja oleskelualueet sekä istutukset suunnitella ja rakentaa yhtenäisesti.

Piha-alueille saa sijoittaa enintään kolme liikuntaesteisille tarkoitettua autopaikkaa.

VIHERTEHOKKUUS

Rakentamisessa tulee suosia kuivatusvesien hidastus-, hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja.

Asuinrakennuksissa on suositeltavaa toteuttaa kattokaltevuudeltaan alle 20 % olevat katot hulevesiä viivyttävänä viherkattoina ja tasakatot terassina tai hulevesiä viivyttävänä viherkattoina. Pysäköintilaitoksissa ja talousrakennuksissa tulee olla hulevesiä viivyttävä viherkatto.

Korttelialueella on suositeltavaa hyödyntää uusiutuvaa energiaa. Aurinkopaneelien ja muiden vastaavien energiankeräimien sijoittaminen rakennusten katolle tai julkisivuun on sallittua.

Korttelin tonttien 47018/14 ja 47018/15 muodostaman kokonaisuuden vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku.

AUTO- JA PYÖRÄPAIKAT

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

-vähintään 1 ap/110 k-m²

Tontille 47018/15 on osoitettava tontin 47018/14 autopaikat.

Tontille sijoitettavien autopaikkojen määrää voidaan vähentää 10 % mikäli autopaikkoja osoitetaan keskitetysti vähintään 50 ap ja autopaikat ovat nimeämättömiä.

Jos tontti liittyy pysyvästi yhteiskäyttöautojärjestelmään, voidaan autopaikkojen kokonaismäärästä vähentää viisi autopaikkaa yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10%.

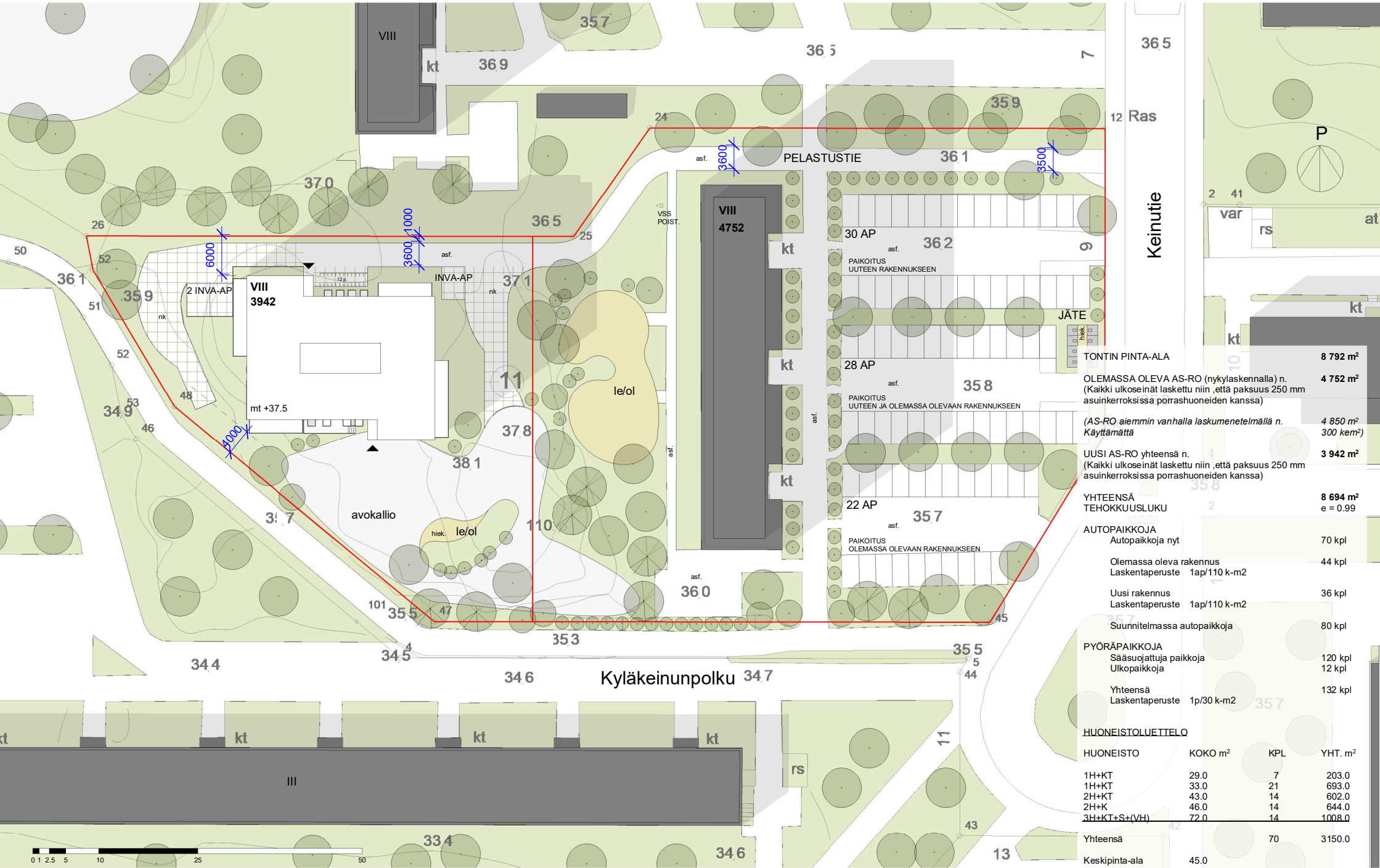
Tontille sijoitettavien pyöräpaikkojen vähimmäismäärä:

-1pp/30 m² asuntokerrosalaa. Näistä vähintään 75 % on sijoitettava rakennuksiin tai talousrakennuksiin.

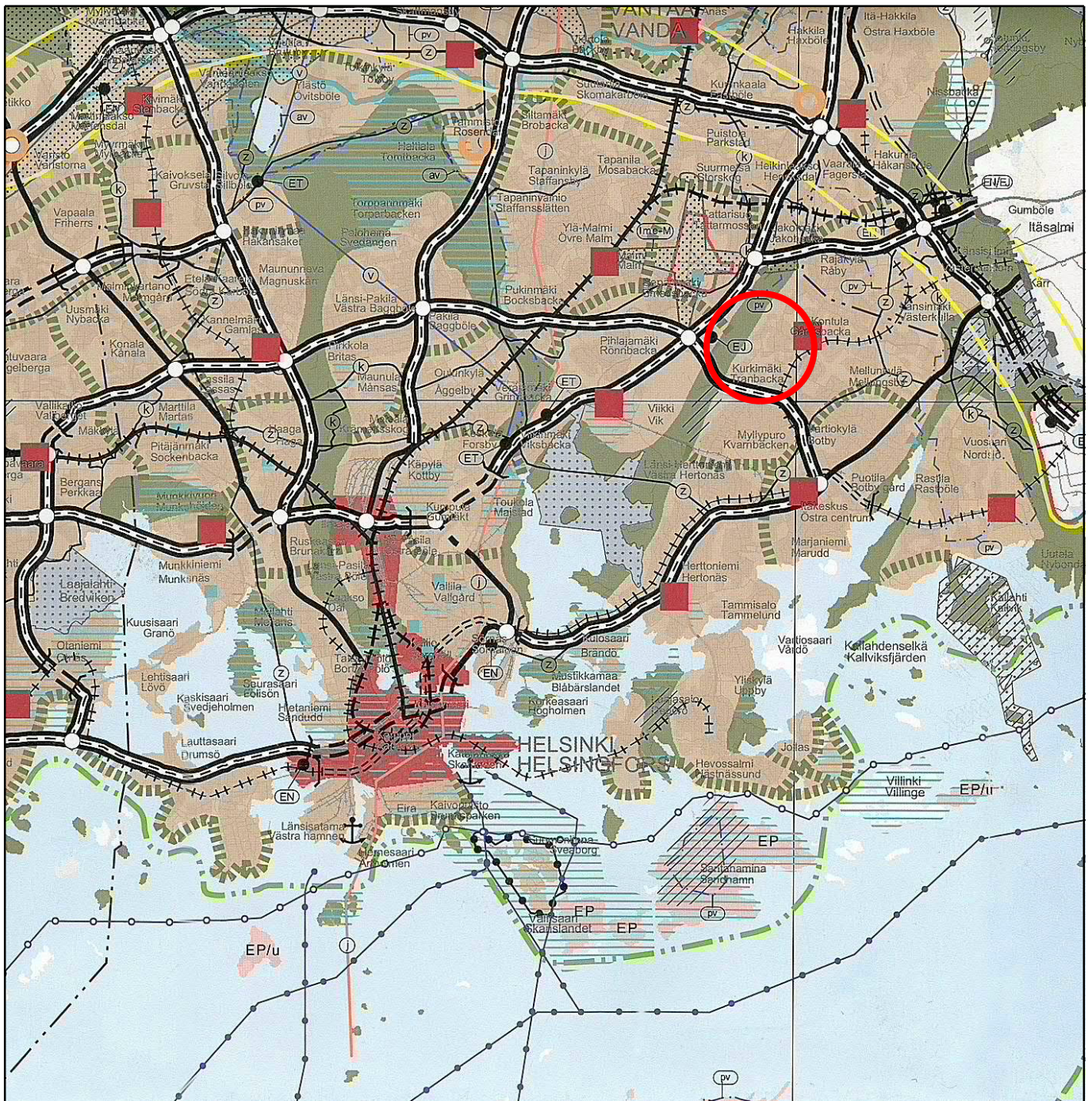
-ulkona sijaitsevilla pyöräpysäköinnin paikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus
























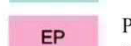





TONTTIJAKO

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



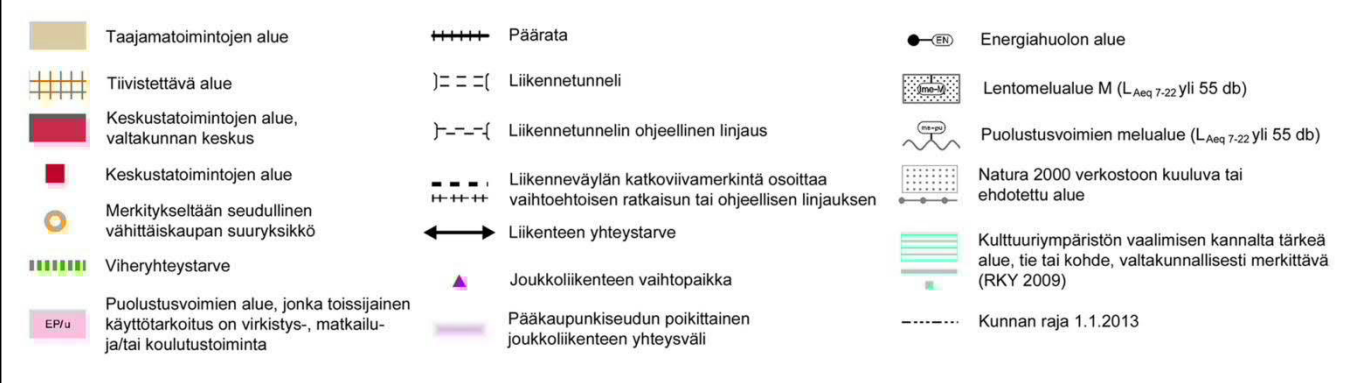
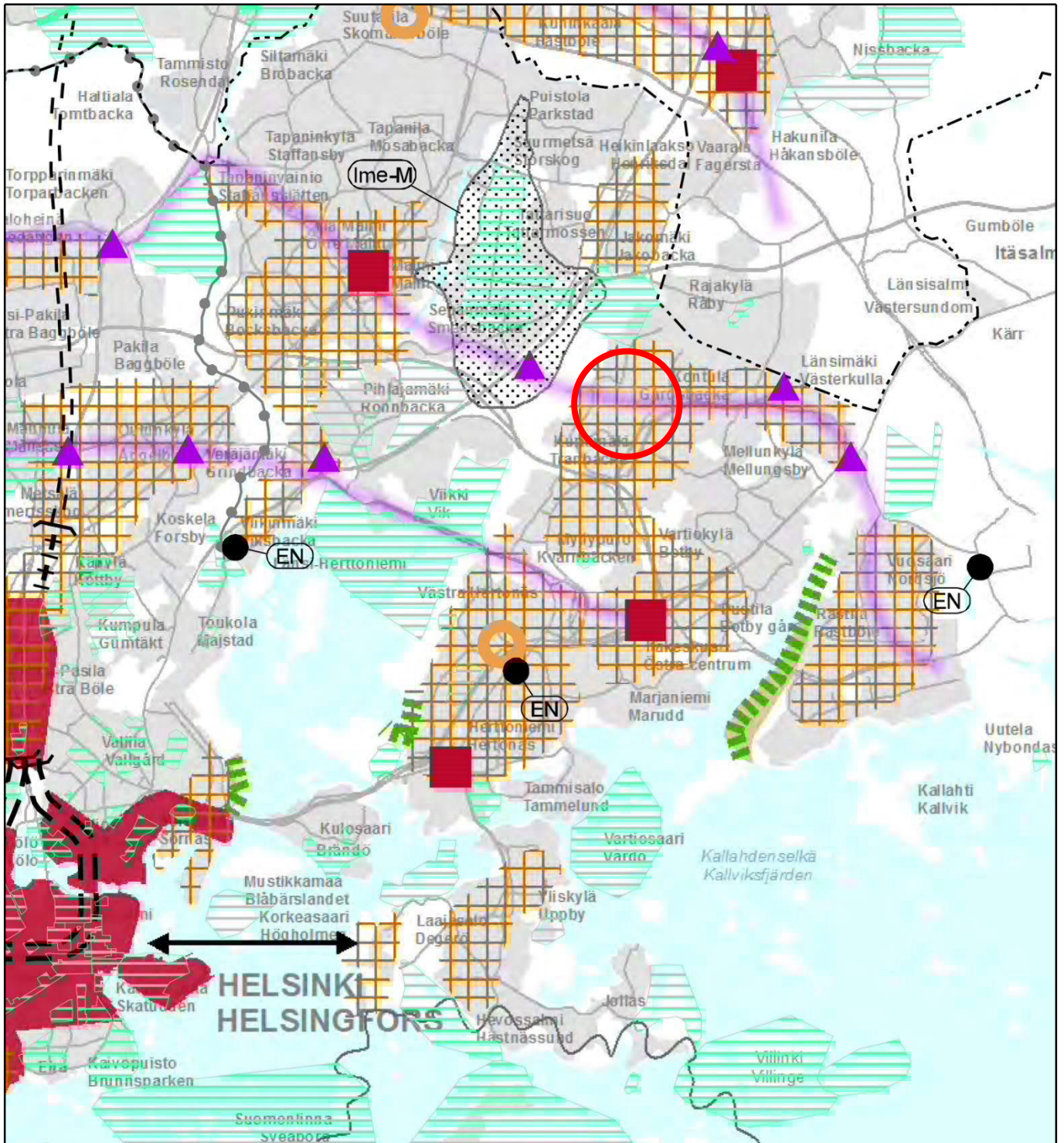
TONTIN PINTA-ALA	8 792 m ²		
OLEMASSA OLEVA AS-RO (nykylaskennalla) n. (Kaikki ulkoseinät laskettu niin, että paksuus 250 mm asuinkerroksissa porrashuoneiden kanssa)	4 752 m ²		
(AS-RO aiemmin vanhalla laskumenetelmällä n. Käyttämättä)	4 850 m ² 300 kem ²		
UUSI AS-RO yhteensä n. (Kaikki ulkoseinät laskettu niin, että paksuus 250 mm asuinkerroksissa porrashuoneiden kanssa)	3 942 m ²		
YHTEENSÄ TEHOKKUUSLUKU	8 694 m² e = 0.99		
AUTOPAIKKOJA			
Autopaikkoja nyt	70 kpl		
Olemassa oleva rakennus Laskentaperuste 1ap/110 k-m ²	44 kpl		
Uusi rakennus Laskentaperuste 1ap/110 k-m ²	36 kpl		
Suunnitelmassa autopaikkoja	80 kpl		
PYÖRÄPAIKKOJA			
Sääsuojattuja paikkoja	120 kpl		
Ulkopaikkoja	12 kpl		
Yhteensä Laskentaperuste 1p/30 k-m ²	132 kpl		
HUONEISTOLUETTELO			
HUONEISTO	KOKO m²	KPL	YHT. m²
1H+KT	29.0	7	203.0
1H+KT	33.0	21	693.0
2H+KT	43.0	14	602.0
2H+K	46.0	14	644.0
3H+KT+S+(VH)	72.0	14	1008.0
Yhteensä		70	3150.0
Keskipinta-ala	45.0		



 Taajamatoimintojen alue	 Puolustusvoimien alue, jonka toissijainen käyttötarkoitus on virkistys-, matkailu- ja/tai koulutus-toiminta	 Päärata	 Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde
 Keskustatoimintojen alue	 Energia- ja/tai jätehuoltoon varattu alue	 Yhdysrata	 Valtakunnallisesti merkittävä muinaisjäännös
 Virkistysalue	 Yhdyskuntateknisen huollon alue	 Liikennetunneli	 UNESCO:n maailmanperintökohde
 Virkistysalue	 Satama	 Laivaväylä	 Pääkaupunkiseudun rannikko- ja saaristovyöhyke -rajaus
 Viheryhteystarve	 Moottoriväylä	 Veneväylä	 Kunnan raja
 Luonnonsuojelualue	 Valtatie / kantatie	 400 kV voimalinja	
 Puolustusvoimien alue	 Eritasoliittymä	 Maakaasun runkoputki	
		 Raakavesitunneli	
		 Jätevesitunneli	
		 Natura 2000-verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue	

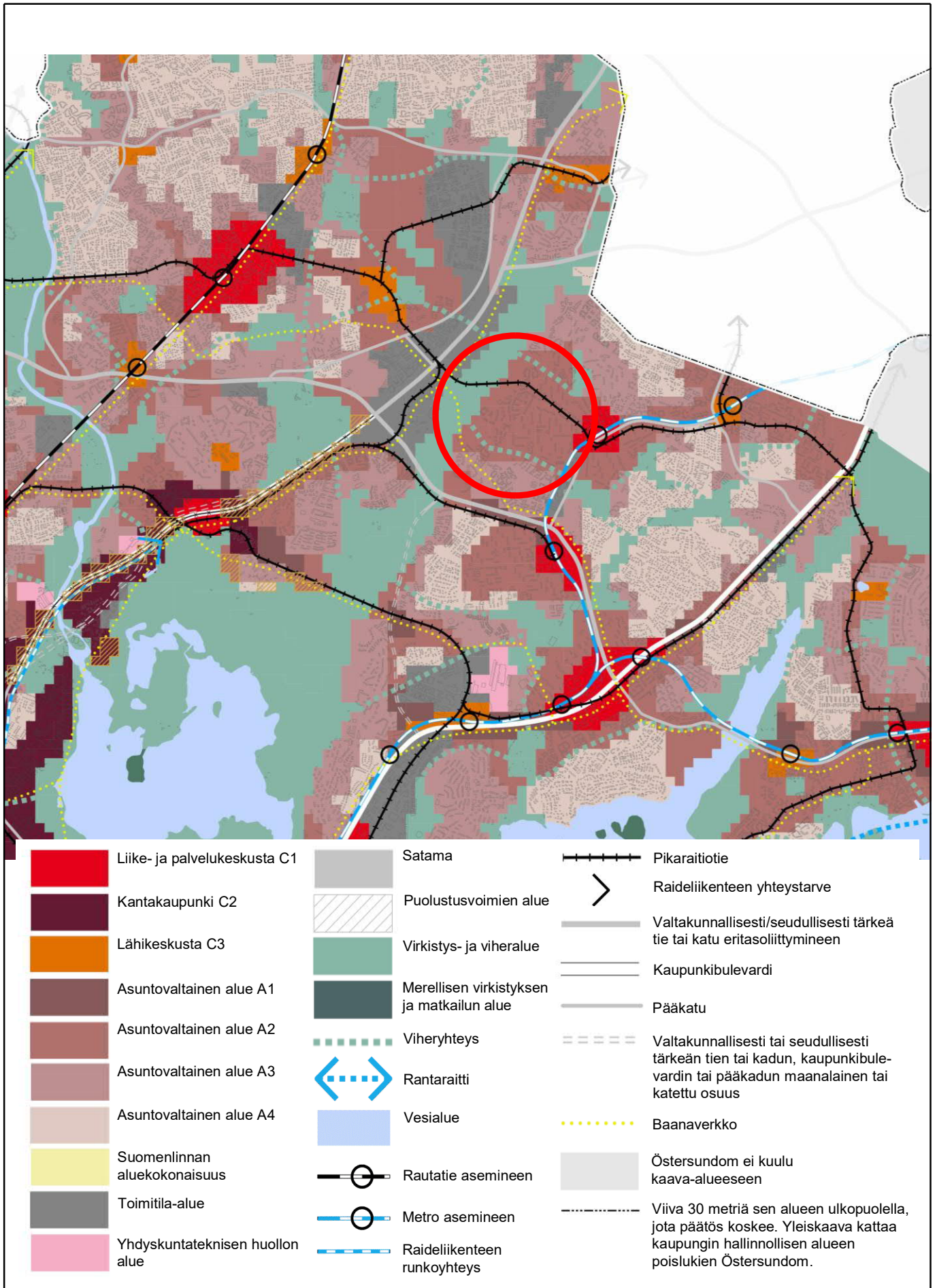
Ote maakuntakaavasta
Keinutie 9, Mellunkylä, Kontula

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Itäinen alueyksikkö / täydennysrakentamistiimi



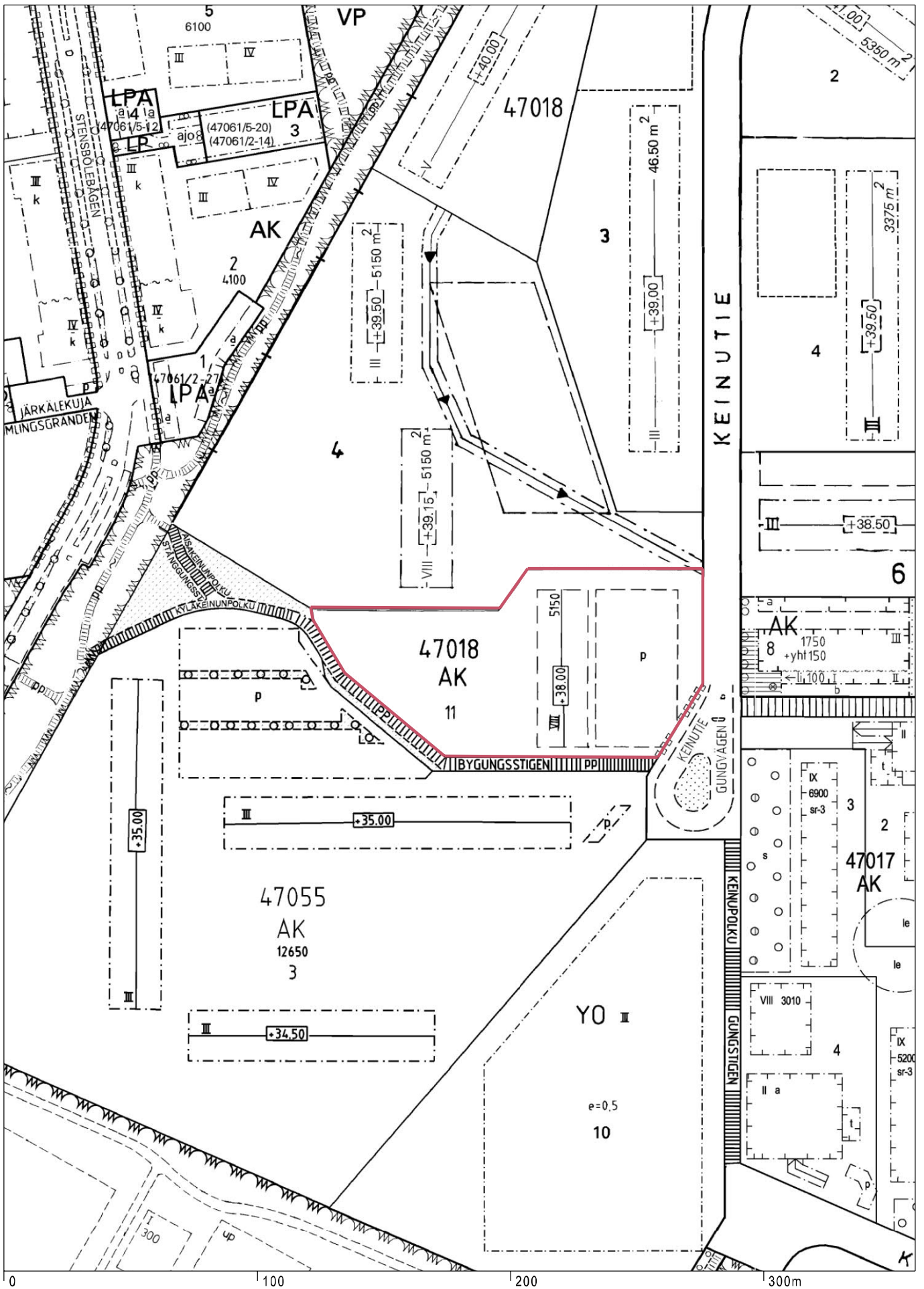
Ote 2. vaihemaakuntakaavasta
Keinitie 9, Mellunkylä, Kontula

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Itäinen alueyksikkö / täydennysrakentamistiimi



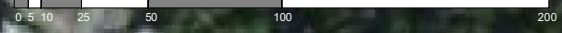
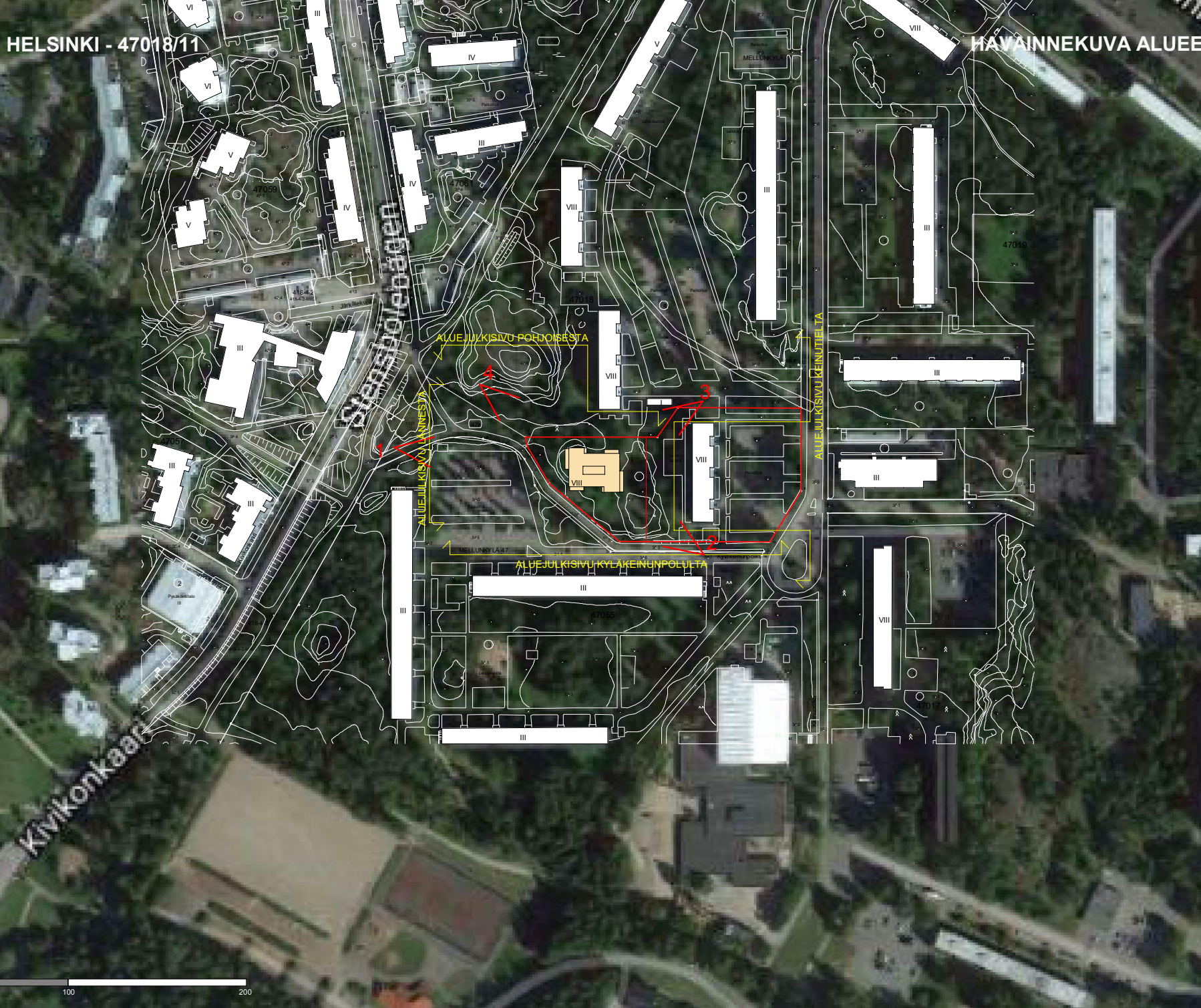
Ote Helsingin yleiskaavasta (2016)
Keinutie 9, Mellunkylä, Kontula

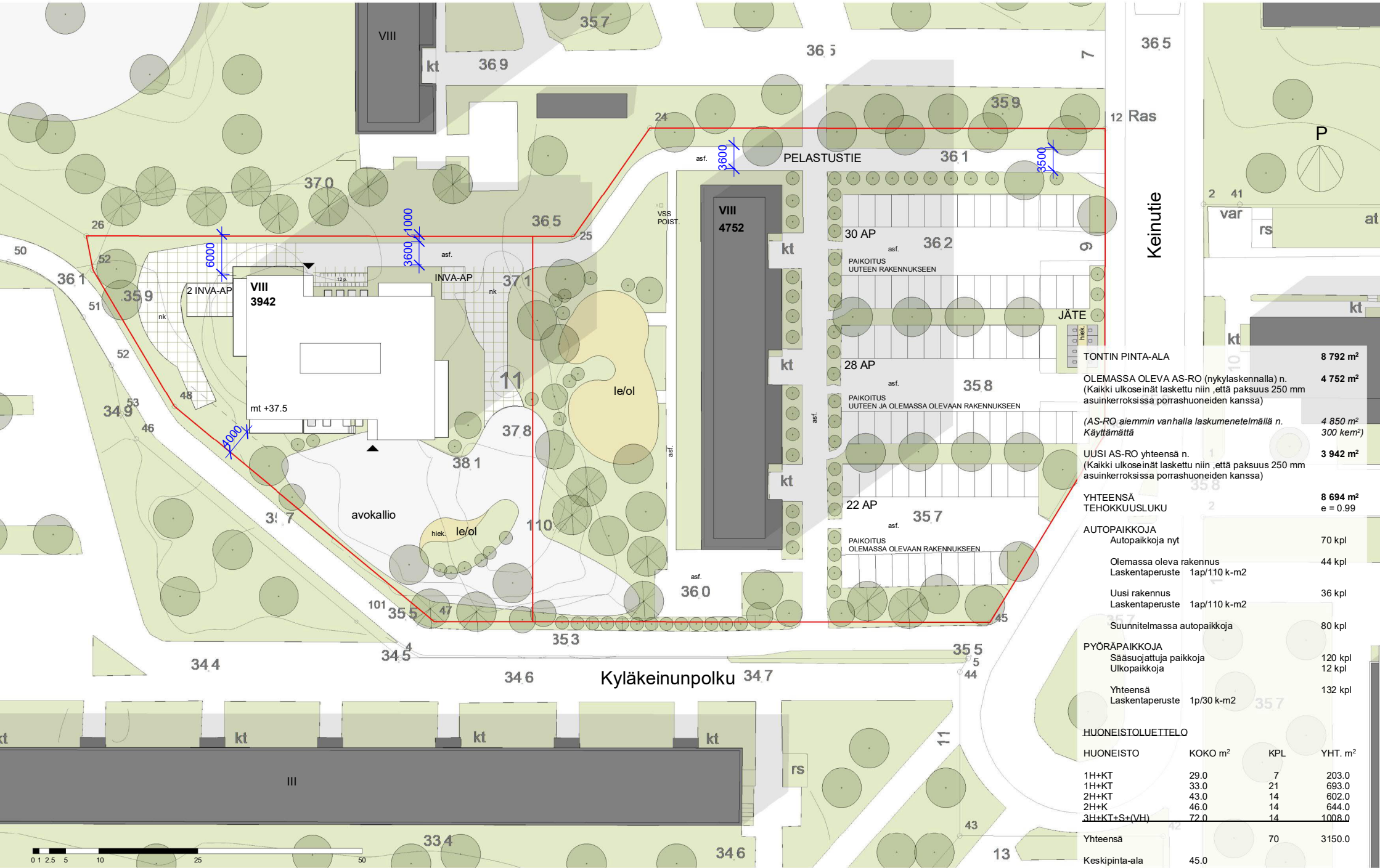
Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Itäinen alueyksikkö / täydennysrakentamistiimi



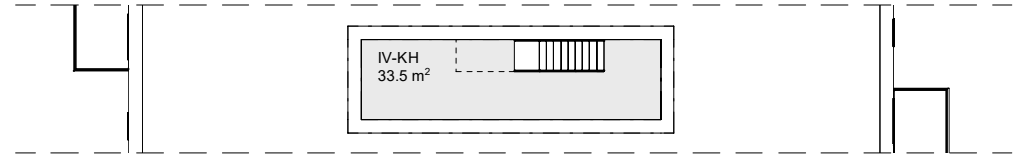
Ote ajantasa-asetakaavasta
 Kartta on eri korkeusjärjestelmässä
 kuin asemakaavan muutos
 Keinitie 9, Mellunkylä, Kontula

Helsingin kaupunki
 Asemakaavoitus
 Itäinen alueyksikkö / täydennysrakentamistie





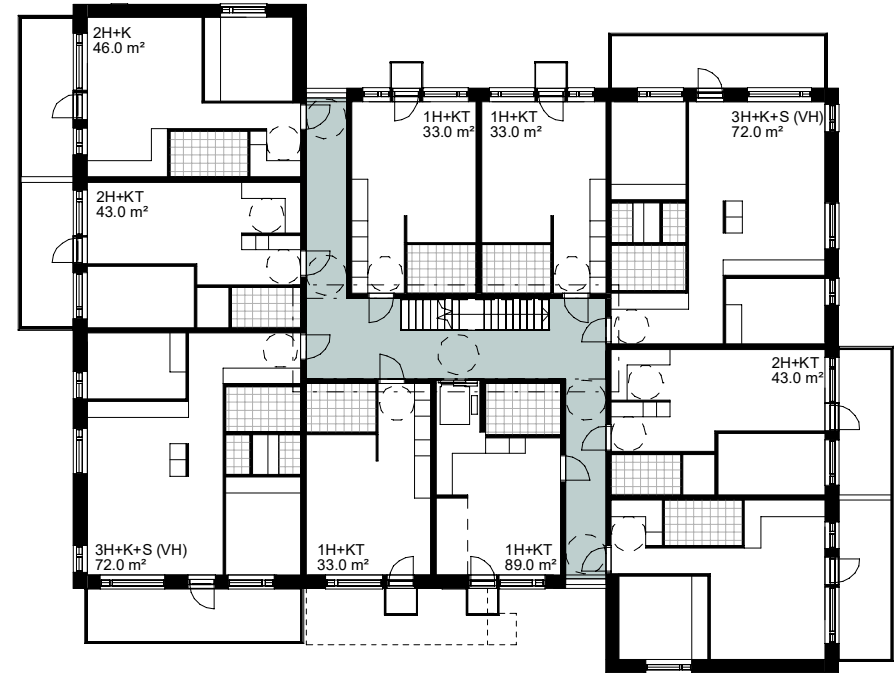
TONTIN PINTA-ALA	8 792 m ²		
OLEMASSA OLEVA AS-RO (nykylaskennalla) n. (Kaikki ulkoseinät laskettu niin, että paksuus 250 mm asuinkerroksissa porrashuoneiden kanssa)	4 752 m ²		
(AS-RO aiemmin vanhalla laskumenetelmällä n. Käyttämättä)	4 850 m ² 300 kem ²		
UUSI AS-RO yhteensä n. (Kaikki ulkoseinät laskettu niin, että paksuus 250 mm asuinkerroksissa porrashuoneiden kanssa)	3 942 m ²		
YHTEENSÄ TEHOKKUUSLUKU	8 694 m² e = 0.99		
AUTOPAIKKOJA			
Autopaikkoja nyt	70 kpl		
Olemassa oleva rakennus Laskentaperuste 1ap/110 k-m ²	44 kpl		
Uusi rakennus Laskentaperuste 1ap/110 k-m ²	36 kpl		
Suunnitelmassa autopaikkoja	80 kpl		
PYÖRÄPAIKKOJA			
Sääsuojattuja paikkoja	120 kpl		
Ulkopaikkoja	12 kpl		
Yhteensä Laskentaperuste 1p/30 k-m ²	132 kpl		
HUONEISTOLUETTELO			
HUONEISTO	KOKO m²	KPL	YHT. m²
1H+KT	29.0	7	203.0
1H+KT	33.0	21	693.0
2H+KT	43.0	14	602.0
2H+K	46.0	14	644.0
3H+KT+S+(VH)	72.0	14	1008.0
Yhteensä		70	3150.0
Keskipinta-ala	45.0		



IV-KONEH

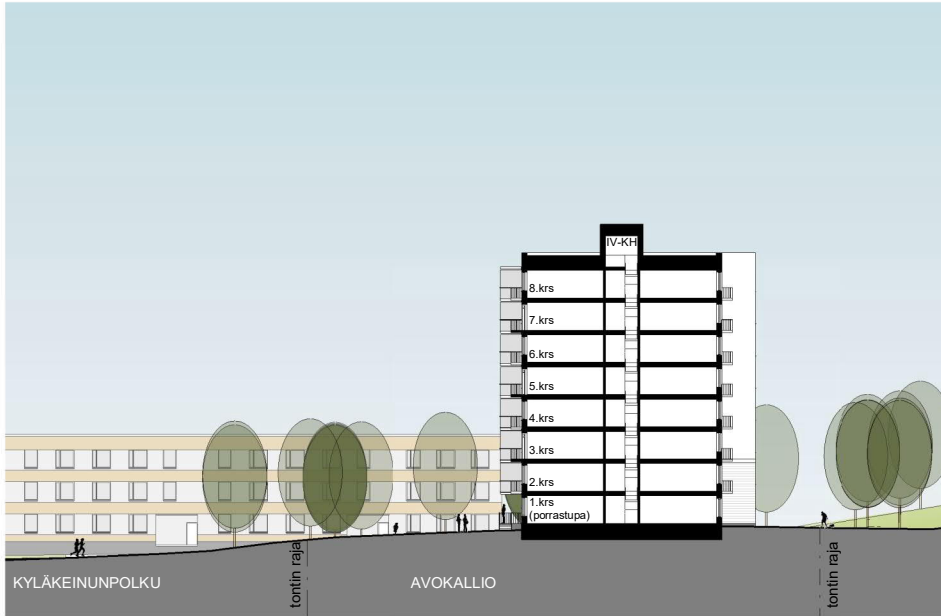


POHJAPIIRUSTUS 1.KRS



POHJAPIIRUSTUS 2-8.KRS
KÄYTETTY RO PER KERROS 563 kem²

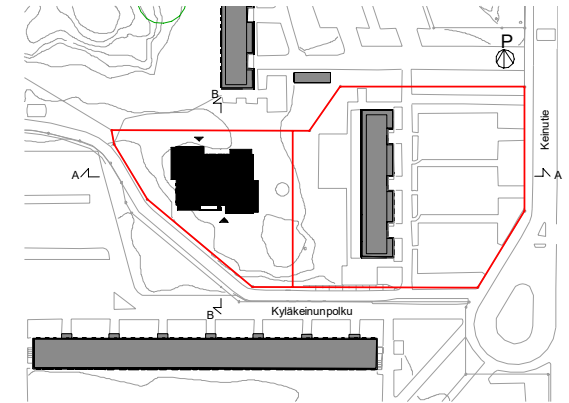




LEIKKAUS B-B

JULKISIVUMATERIAALIT:

Julkisivut ovat pääosin rapattuja.
Sisäänkäyntejä korostetaan esim. tiilipinnalla.
Parvekkeiteet metallirunko, lasikaide.
Parvekkeet lasitetaan.



LEIKKAUS A-A



ALUEJULKISIVU POHJOISEEN



ALUEJULKISIVU LÄNTEEN



ALUEJULKISIVU KYLÄKEINUNPOLULLE



ALUEJULKISIVU KEINUTIELLE (uudisrakennus ei näy)

LUONNOS 28.08.2018



NÄKYMÄ 1



NÄKYMÄ 2



NÄKYMÄ 3



NÄKYMÄ 4

